



C.A.A.T.
CENTRO AGRO ALIMENTARE TORINO

Prot.1127 del 24 dicembre 2021

Avviso per la raccolta di manifestazioni d'interesse per la locazione di unità immobiliare presso il Centro Agroalimentare di Torino da destinare a servizi di supporto (bar, ristorante, self service, negozi etc)

CAAT. S.c.p.a. (di seguito anche solo Caat) è società di diritto privato a prevalente partecipazione pubblica, costituita per la costruzione e gestione di un servizio d'interesse generale consistente nel Centro Agroalimentare di Torino.

indice

il presente avviso per la raccolta di manifestazioni d'interesse volte all'eventuale assegnazione in locazione dell'unità immobiliare come sotto meglio identificata da destinarsi a *servizi di supporto (bar, ristorante, self service, negozi etc)* ubicato nell'Edificio 11 sito all'interno di CAAT con sede in Grugliasco, Strada del Portone 10.

1) Oggetto dell'assegnazione e destinazione d'uso

Unità immobiliare identificata con la sigla B5, ubicata all'interno dell'Edificio 11 del CAAT, con sede in Grugliasco, Strada del Portone 10.

DESCRIZIONE

Porzioni di fabbricato site nel Centro Agro Alimentare Torino, ubicato nel Comune di GRUGLIASCO (TO), Strada del Portone 10, CAP 10095, con altro ingresso (Ingresso principale del Centro agro alimentare) in Strada del Portone 30 di GRUGLIASCO (TO), inserite all'interno dell'Edificio 11 Terziario Direzionale, graficamente rappresentate nella planimetria che, sottoscritta dai contraenti, si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, così costituite:

A) BAR B5, contrassegnato nella planimetria allegata con colore giallo e così costituito:

Locale Bar Ristoro	mq	142,00
Locale Deposito	mq	6,45
Servizio Igienico	mq	5,55
Servizi per il pubblico	mq	10,35
Totale	mq	164,35

B) Porzione dell'area antistante il Locale Bar (Dehors), di mq 34,37, delimitata da superficie e porta a vetri, concessa accessoriamente in comodato modale, in via precaria – condizionatamente al permanere della validità ed efficacia del contratto di locazione.

Le predette porzioni fanno parte del Fabbricato registrato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Comune di GRUGLIASCO, Foglio n. 20, Numero di Mappa 319 sub. 59 ed al Comune di RIVOLI, Foglio n. 67, Numero di Mappa 65 sub. 54

Le metrature indicate s'intendono come base di calcolo pattuita ai fini contrattuali posto che la locazione in esame postula la messa a disposizione delle predette aree "a corpo" e non già "a misura".



C.A.A.T.
CENTRO AGRO ALIMENTARE TORINO

Si dà atto che l'immobile è provvisto di attestato di qualificazione energetica in corso di validità

I locali sono da destinarsi a servizi di supporto (bar, ristorante, self service, negozi etc) (come previsto dall'accordo Di Programma, modificato da ultimo il 3 giugno 2005 e riconfermato dalle norme tecniche del Piano Regolatore vigente).

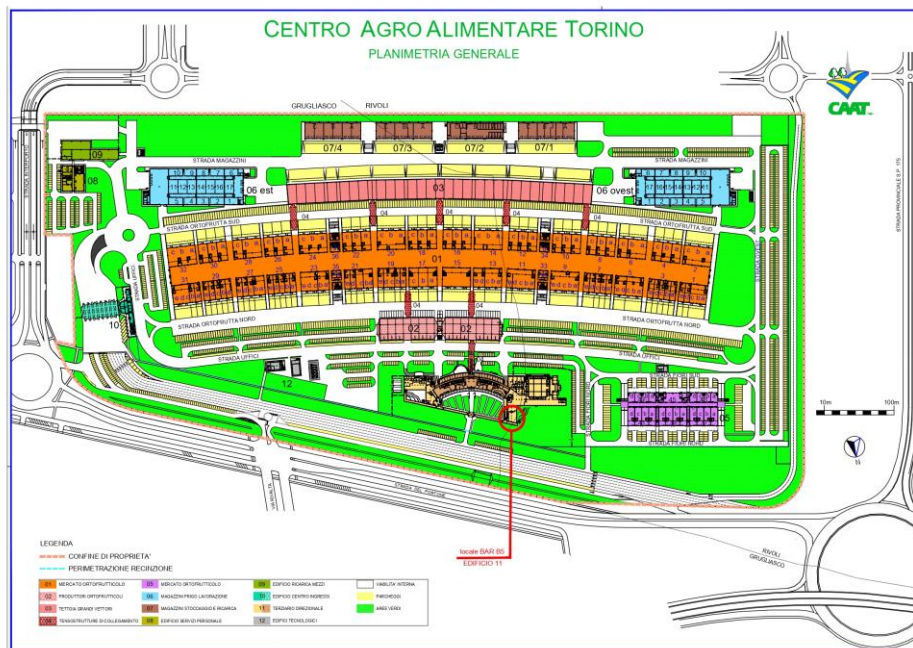
Il conduttore dovrà – a propria esclusiva cura e spese - ottenere prima dell'inizio dell'attività, ogni necessaria autorizzazione, amministrativa e sanitaria, prodromica allo svolgimento dell'attività.

Tali autorizzazioni andranno mantenute per tutta la durata delle attività.

L'offerente dovrà indicare – con le modalità di seguito specificate - la destinazione dei locali che intende assumere in conduzione: CAAT procederà a valutarne la compatibilità con le attività svolte entro il Centro, riservandosi, a suo insindacabile giudizio, di non assegnare i locali all'esito di tale istruttoria.

UBICAZIONE DELLE UNITA' OGGETTO DELL'AVVISO

Planimetria Generale del Centro con individuazione del locale oggetto dell'avviso



2) Localizzazione

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Grugliasco (TO), in Strada del Portone 10, all'interno di una zona industriale attrezzata nell'area Nord-Ovest di Torino.



C.A.A.T.
CENTRO AGRO ALIMENTARE TORINO

Principali distanze dai luoghi di maggiore interesse:

- **Centro Città di Torino: km 13**
- **Stazione Ferroviaria di Porta Nuova: km 12**
- **Aeroporto di Caselle: km 26,5**
- **Tangenziale Nord (uscita Allamano): km 3,6**
- **2000/2500 ingressi giornalieri in media**

3) Stato di fatto

Gli spazi saranno concessi in locazione nello stato di consistenza di fatto e di diritto in cui si trovano e saranno consegnati, salvo quanto di seguito specificato, liberi da persone e beni mobili.

In particolare l'immobile verrà attribuito in locazione insieme a una dotazione accessoria di beni e attrezzature, quale risultante dall'allegato "inventario dei beni accessori" che verranno ceduti a titolo definitivo al conduttore.

I beni dovranno essere rimossi dal conduttore, a propria esclusiva cura e spese, al termine della locazione.

I beni in dotazione verranno accettati dal conduttore nello stato di consistenza e manutenzione constatato in contraddittorio. Ogni adeguamento/sostituzione/riparazione che risultasse necessaria o opportuna - anche alla luce delle prescrizioni igienico sanitarie eventualmente impartite dalle competenti autorità - sarà ad esclusiva cura e spese del conduttore.

Qualsivoglia ulteriore intervento che il conduttore intenda eseguire all'interno dell'unità immobiliare sarà a propria cura e spese, in assenza di riconoscimento alcuno da parte di Caat, salva in ogni caso la necessaria preventiva autorizzazione scritta di Caat all'esecuzione dell'intervento.

Resteranno anche a carico del locatario gli eventuali interventi necessari per adeguare i locali alle prescrizioni normative proprie dell'attività svolta all'interno dei medesimi.

I dati catastali delle unità immobiliari sono di seguito riportati:

Unità immobiliare identificata facente parte del Fabbricato registrato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Comune di GRUGLIASCO, Foglio n. 20, Numero di Mappa 319 sub. 59 ed al Comune di RIVOLI, Foglio n. 67, Numero di Mappa 65 sub. 54

4) Durata della locazione / canoni e spese

4.1 Il contratto di locazione, ove stipulato, avrà durata di anni sei **decorrenti dalla data di sottoscrizione**. Il contratto potrà essere rinnovato per uguale periodo purché il conduttore mantenga i requisiti di cui al successivo punto n. 5, nonché quelli previsti dalle disposizioni normative vigenti.

L'unità immobiliare è servita da un contatore di energia elettrica (da riattivare a cura del futuro Conduttore direttamente con il fornitore) e di impianti elettrici e di riscaldamento funzionanti.

4.2 Le **spese generali comuni** saranno a carico del locatario e sono quantificate a *forfait* in Euro 3.500,00/anno oltre IVA.



C.A.A.T.
CENTRO AGRO ALIMENTARE TORINO

Saranno inoltre a carico del locatario le utenze, i consumi di acqua e quelli relativi al riscaldamento, ripartiti in relazione alla quota millesimale di spettanza dell'unità immobiliare o sulla base dei consumi rilevati dai singoli contatori se presenti.

La **locazione** verrà stipulata a corpo e non a misura. Il dato di metratura indicato nel presente avviso ed in contratto s'intenderà assunto ai soli fini del computo delle spese.

Al fine di agevolare l'assegnatario nella fase di start up dell'attività, il canone annuo di locazione, per il primo sessennio, sarà dovuto da parte del conduttore nella misura che segue:

- | | |
|--|--------------------------------------|
| - Per il primo anno di durata (per complessivi 12 mesi): | 15% del canone di locazione offerto |
| - Per il secondo anno di durata (per complessivi 12 mesi): | 30% del canone di locazione offerto |
| - Per il terzo anno di durata (per complessivi 12 mesi): | 45% del canone di locazione offerto |
| - Per il quarto anno di durata (per complessivi 12 mesi): | 70% del canone di locazione offerto |
| - Per il quinto anno di durata compreso: | 85% del canone di locazione offerto |
| - A partire dal sesto anno di durata in poi: | 100% del canone di locazione offerto |

5) Requisiti di ammissibilità

Potranno presentare manifestazione d'interesse tutti gli operatori economici che siano in possesso della seguente documentazione:

5.1 Dichiarazione sostitutiva del certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. con l'attuale compagine societaria contenente tutti i componenti di cui all'art. 85 d.lgs. 159/2011.

5.2 Autodichiarazione corredata da fotocopia di un documento di identità del legale rappresentante, in corso di validità, che attesti sotto la propria responsabilità le seguenti informazioni e dati:

- che il titolare, se trattasi di ditta individuale, i soci, se trattasi di società in nome collettivo, i soci accomandatari se trattasi di società in accomandita semplice o in accomandita per azioni, uno o più soci di maggioranza assoluta o relativa, i legali rappresentanti ed i componenti il consiglio di amministrazione in caso di società per azioni o a responsabilità limitata o società cooperative o consorzi.
 - non siano stati dichiarati delinquenti abituali, professionali o per tendenza, salvo che abbiano ottenuto la riabilitazione;
 - non abbiano riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna per delitto non colposo, per il quale è prevista una pena detentiva non inferiore nel minimo a tre anni, sempre che sia stata applicata, in concreto, una pena superiore al minimo edittale;
 - non abbiano riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna a pena detentiva per uno dei delitti di cui al libro II, Titolo VIII, capo II del codice penale, ovvero per ricettazione, riciclaggio, insolvenza fraudolenta, bancarotta fraudolenta, usura, rapina, delitti contro la persona commessi con violenza, estorsione;
 - non siano sottoposti a misure di prevenzione o risultino condannati anche in via non definitiva per associazione mafiosa o concorso anche esterno in associazione mafiosa o altri reati di stampo associativo;
- che a carico dei suindicati soggetti non sussistano provvedimenti relativi al mancato adempimento degli obblighi riguardanti il pagamento dei contributi di previdenza e assistenza sociale e degli obblighi fiscali e tributari;
- che il concorrente ha visionato i luoghi, oggetto del presente bando, ritenendoli idonei ed accettandone l'uso a cui sono destinati;



C.A.A.T.
CENTRO AGRO ALIMENTARE TORINO

- di essere informato, ai sensi e per gli effetti del Regolamento UE n. 2016/679, che i dati raccolti saranno trattati anche con strumenti informatici, nell'ambito del procedimento per il quale viene resa la presente dichiarazione.
- di non trovarsi in una delle condizioni di esclusione previste dall'art. 71 del D.lgs 26 marzo 2021 n. 59.
- che il concorrente ha svolto attività in ambito di Somministrazione di alimenti e bevande per un periodo, continuativo, non inferiore ad anni tre.

5.3 Attestazione di solvibilità del concorrente rilasciata da un primario Istituto Bancario.

Non saranno presi in considerazione ai fini del presente avviso i soggetti che abbiano maturato posizioni debitorie nei riguardi di Caat, non sanate o quanto meno non regolate attraverso l'intervenuta stipula di piani di rientro regolarmente in corso ed assistiti da titoli o garanzie.

6) Modalità di procedura e criteri di scelta dell'eventuale conduttore

Caat si riserva di stipulare la locazione con il soggetto che abbia espresso l'offerta per Caat più vantaggiosa, secondo il criterio di valutazione dell'offerta più alta - espressa in lettere e in cifre - sul canone di locazione annuo a base d'asta, pari ad **€ 18.000,00 (Euro diciottomila) oltre IVA.**

Il canone complessivo sarà calcolato su mq 164,35, pattizamente presi a riferimento, pur ribadendo la locazione a corpo e non a misura dello spazio.

In caso di discordanza cifre/lettere sarà ritenuta valida e vincolante l'indicazione più conveniente per Caat.

Il canone proposto (come anche quello a base d'offerta) s'intende in ogni caso oltre IVA, oltre spese generali comuni (quantificate a forfait in Euro 3.500,00/anno oltre IVA), consumi ed utenze.

Non saranno ammesse offerte parziali, condizionate o contenenti un canone uguale a 0 (zero).

Resta fermo quanto previsto all'art. 1 del presente avviso in relazione alla facoltà di CAAT di eventualmente a suo insindacabile giudizio non assegnare in locazione i locali all'esito dell'istruttoria svolta sulla destinazione degli stessi indicata dall'offerente.

CAAT si riserva in ogni caso la facoltà di non assegnare qualora nessuna offerta risulti, a suo insindacabile giudizio, conveniente o idonea in relazione alla destinazione d'uso dell'Area o all'attività che si intende insediare.

In caso di mancata aggiudicazione i partecipanti alla procedura non potranno vantare, nei confronti di CAAT, alcuna pretesa di risarcimento danni o ripetizione di costi sostenuti per la partecipazione alla presente Procedura.

La graduatoria che si formerà all'esito della presente procedura avrà validità di un anno. CAAT si riserva, a suo insindacabile giudizio, la facoltà di scorrerla ove ne ricorrano le condizioni.

Le richieste di sopralluogo e le eventuali richieste di chiarimenti dovranno essere formalizzate all'**Ufficio Tecnico di Caat – Stefano Lo Giudice** – entro e non oltre il termine perentorio del giorno **14 gennaio 2022 alle ore 12:00** (tel. 011 3496810, fax 011 349542, e.mail logiudice@caat.it).



C.A.A.T.
CENTRO AGRO ALIMENTARE TORINO

7) Formalità per la manifestazione d'interesse

Le manifestazioni d'interesse verranno prese in considerazione se redatte su carta intestata del concorrente e sottoscritte dal Legale Rappresentante, con allegata copia di valido documento di identità.

I plichi, a pena d'esclusione, dovranno essere idoneamente sigillati e riportare all'esterno l'intestazione e l'indirizzo del mittente con dicitura "CAAT - Manifestazione d'interesse per l'unità immobiliare ED. 11 – locale B5" e dovranno pervenire a Caat entro e non oltre il termine perentorio di seguito indicato:

21 gennaio 2022 alle ore 12:00

al seguente indirizzo, sotto l'esclusiva responsabilità dell'offerente:

CAAT S.c.p.a. – Strada del Portone 10 – Grugliasco – Ufficio Protocollo – Edificio direzionale

I plichi potranno essere presentati a mezzo posta o consegnati direttamente a mano all'Ufficio Protocollo di CAAT; l'avvenuta consegna sarà certificata, in quest'ultimo caso, con il rilascio di ricevuta attestante il giorno e l'ora di consegna.

CAAT non si assume alcuna responsabilità circa ritardi dovuti a disservizi degli incaricati della consegna. Il recapito intempestivo dei plichi, indipendentemente dalla modalità di spedizione utilizzata, rimane ad esclusivo carico degli offerenti.

Non saranno prese in considerazione le domande pervenute in data anteriore a quella di pubblicazione del presente avviso e comunque non corrispondenti a quanto previsto nell'avviso stesso.

I plichi dovranno contenere, a pena d'esclusione, al loro interno le seguenti due buste idoneamente sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura:

- **BUSTA A "Documentazione"**: contenente, a pena d'esclusione, la manifestazione d'interesse, la documentazione di cui al punto 5 che precede, definito "Requisiti di ammissibilità", del presente avviso, lo schema del contratto di locazione siglato in ogni pagina e firmato sull'ultima per preventiva e incondizionata accettazione, l'originale del verbale di sopralluogo effettuato.
Dovrà essere allegata inoltre dichiarazione – debitamente sottoscritta dall'offerente - contenente l'indicazione della destinazione dei locali che intende assumere in conduzione, con descrizione analitica delle attività che il partecipante intende svolgere entro i locali e delle autorizzazioni amministrative che si intende acquisire.
- **BUSTA B "Offerta economica"**: contenente, a pena d'esclusione, modulo sottoscritto recante il rialzo sul canone annuo posto a base d'asta di **€ 18.000,00 (Euro diciottomila) oltre IVA**.

CAAT scpa si riserva di procedere ad una fase di contrattazione diretta, in termini migliorativi, con gli offerenti che avessero presentato la medesima offerta risultata essere la migliore.

Caat potrà procedere a contrarre la locazione dell'unità immobiliare anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che la ritenga congrua e conveniente.

Le manifestazioni d'interesse s'intenderanno irrevocabili e vincolanti per i soli offerenti nei termini di validità indicati nell'offerta economica.

8) Documenti



C.A.A.T.
CENTRO AGRO ALIMENTARE TORINO

Nel caso Caat intenda procedere alla stipula del contratto di locazione l'offerente prescelto da Caat dovrà presentare, in originale e prima della stipulazione del relativo contratto, tutti i documenti di cui al punto 5 degli allegati. L'aggiudicatario dovrà, inoltre, consegnare, contestualmente alla sottoscrizione del contratto, un deposito cauzionale pari a **tre mensilità** del canone annuo offerto con fideiussione bancaria o versamento su conto corrente dedicato oltre alle ulteriori garanzie richieste secondo quanto previsto dal contratto stesso.

L'offerente prescelto dovrà inoltre provvedere col fornire ogni ulteriore documento necessario a CAAT ai fini della verifica del rispetto delle prescrizioni del vigente Regolamento di Centro ed alla veridicità delle dichiarazioni rese (a titolo esemplificativo, in relazione ai requisiti di cui all'art 5).

I documenti richiesti, ai fini della sottoscrizione del contratto di locazione, dovranno essere presentati a Caat, a pena di decadenza, entro e non oltre il termine perentorio di giorni 20 liberi decorrenti dalla comunicazione di Caat con cui la società si dica pronta alla stipula.

9) Rispetto dei Regolamenti e del Codice Etico

L'assegnatario dovrà rispettare tutte le leggi, regolamenti e circolari emanati ed emanandi da Caat e gli orari collegati al funzionamento del Centro agroalimentare, che nel complesso ne costituiscono la disciplina.

L'assegnatario dovrà prendere visione del Codice Etico adottato dal Centro Agro-Alimentare Torino S.C.P.A. e pubblicato sul sito della società stessa (www.caat.it), impegnandosi a rispettarne integralmente i contenuti.

10) Informazioni

I soggetti che manifestino interesse nell'ambito del presente sondaggio verranno sottoposti ad un controllo preventivo antimafia previsto dall'art. 84, comma 3 del D.Lgs. 159/2011 ovvero in casi di trasferimenti delle assegnazioni o modifiche delle compagini societarie.

Nei confronti delle Società costituite all'estero prive di una sede stabile nel territorio dello Stato Italiano vigono le prescrizioni di cui al D.Lgs. 159/2011, art. 85, comma 2, secondo gli indirizzi interpretativi forniti dal Ministero dell'Interno con circolare n. 11001/119/20(8) Uff. Il Ord.Sic.Pubb. dell'11/07/2013.

Per qualsiasi controversia relativa al presente avviso sarà competente esclusivamente il Foro di Torino.

I partecipanti dichiarano, sin d'ora, d'accettare senza riserva alcuna le condizioni e i termini del presente avviso.

Referente Caat per il presente sondaggio per manifestazioni d'interesse è Francesco Gerbi.

11) Allegati

Al presente bando sono allegati i documenti di seguito elencati:

1. modulo domanda di partecipazione;
2. planimetria dell'unità messa a Bando;
3. modulo dichiarazioni punto 5.2;
4. modulo offerta economica;
5. elenco documenti da presentare ai fini della sottoscrizione del contratto + allegati A e B;
6. schema contratto di locazione + inventario dei beni accessori;
7. Codice Etico consultabile dal seguente link: <http://www.caat.it/it/mog-23101>



C.A.A.T.
CENTRO AGRO ALIMENTARE TORINO

Il presente avviso costituisce unicamente un invito a formulare manifestazione d'interesse e non già un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 Codice Civile, né sollecitazione all'investimento ai sensi degli art. 94 e ss. del D.Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 o una sollecitazione al pubblico risparmio ai sensi dell'art. 1/18 della legge 216/74 e sue successive modifiche. La presente comunicazione non implica, in particolare, alcun impegno od obbligo a contrarre in capo alla scrivente società né qualsiasi offerta formulata potrà costituire accettazione valida alla conclusione di alcun contratto.

In qualsiasi momento Caat potrà revocare il presente sondaggio senza alcuna conseguenza in capo ad essa società.

Grugliasco, 24 dicembre 2021

IL DIRETTORE GENERALE
Gianluca Cornelio Meglio